



# GEMEINDE BAD BOLL

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Lidl-Markt“

---

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## ENTWURF

---

|   |                 |
|---|-----------------|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:   | .....           |
| Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:   | .....           |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: | .....           |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:  | ..... bis ..... |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:  | .....           |

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Bad Boll, den .....

.....  
Hans-Rudi Bühle  
(Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

---

**Plandatum: 20.03.2025**



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lidl-Markt“  
(nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

|   |  |
|---|--|
|  | <p><b>Sonstiges Sondergebiet (SO): Großflächiger Einzelhandel</b><br/>Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Zweckbestimmung: Das Gebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.</p> <p>zulässig sind entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans „Lidl-Markt“ vom 20.03.2025:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) <i>Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 1.537 m<sup>2</sup>;</i></li> <li>(2) <i>Nahrungs- und Genussmittel bis zu einer maximalen Größe von 90 % der Gesamt-Verkaufsfläche;</i></li> <li>(3) <i>Drogeriewaren bis zu einer maximalen Größe von 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche;</i></li> <li>(4) <i>Nebensortimente inklusiv Aktionswaren bis zur einer maximalen Größe von 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche, mit Ausnahme von Aktionswaren jeweils bis zu einer Obergrenze von 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Kleinstflächenregelung);</i></li> <li>(5) <i>Nebenräume (z.B. Anlieferung, Lager, Kühlräume, Backvorbereitung, Technik, Mitarbeiter);</i></li> <li>(6) <i>Stellplätze einschließlich Zufahrten und Verkehrsflächen;</i></li> <li>(7) <i>Nebenanlagen (z.B. Müllplätze, Elektrotankstellen, Werbeanlagen, Einkaufswagenbox, Fahrradabstellplätze).</i></li> </ol> |
|---|--|

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

|  |  |
|--|--|
| z.B.<br>GRZ 0,8  | <p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b><br/>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Geringfügige Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO können zugelassen werden.</p>   |
| z.B.<br>GH max. = 7,5m<br><br>z.B.<br>BH=399,50m ü. NN | <p><b>Höhe der baulichen Anlage</b><br/>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.</p> <p>Die EFH kann von der BH abweichen.</p> <p>Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen geregelt (Gh max. s. Planeinschrieb Nutzungsschablone).</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> |
|  | <p>Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) dürfen die Dachhaut um maximal 1,5 m überschreiten.</p> <p>Sie sind um die Höhe dieser über der Dachhaut von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurück zu versetzen.</p>  |

## 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

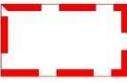
|          |   |
|----------|---|
| <b>a</b> | a = Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung. |
|----------|---|

## 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

|   |  |
|---|--|
|  | <p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b><br/>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>  |
|   | <p><b>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</b></p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, untergeordnete oberirdische Bauwerke und Überdachungen analog dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Lidl-Markt“ vom 20.03.2025 zulässig.</p> |

**5. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

|   |   |
|---|---|
|  | <p>Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.</p> <p>Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Plandarstellung).</p> <p>Von den Darstellungen kann aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen geringfügig abgewichen werden.</p> |
|---|---|

**6. Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

|   |  |
|---|--|
|  | <p><b>Einfahrtsbereiche</b><br/>Siehe Plandarstellung</p> <p>Außerhalb der im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Einfahrtsbereichen sind keine Zufahrten und Abfahrten zu den Grundstücken zulässig.</p> |
|---|--|

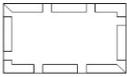
**7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) 20 BauGB)

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Nicht überdachte Stellplätze sind mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen.</p>   |
|  | <p>Bei der Pflanzung von Bäumen sind standortgerechte, hochstämmige Laubgehölze zu verwenden.</p>   |
|  | <p>Flachdächer und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5° sind zu mindestens 75 % der Dachfläche mindestens extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können (erforderliche technische Aufbauten, Belichtung, PV-Überdachungen Stellplätze usw.) oder untergeordnete Überdachungen (z.B. Hauszugang, Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Einkaufswagen, Anlieferung).</p> |
|  | <p>Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich zu gestalten (z.B. streulichtarm, geschlossene Lampengehäuse, geringe Lockwirkung, keine horizontale oder nach oben gerichtete Beleuchtung).</p>   |
|  | <p>Für Glaselemente ab 4 m<sup>2</sup> Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen (z.B. Sichtbarmachung mittels Markierungen, Verhinderung von Durchsichten und Korridoren, Einsatz von Glas ohne Reflexion, Gliederung der Glasflächen, Verwendung fester und vorgelagerter Konstruktionen).</p>   |

**8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 (1) 21 BauGB)

|   |   |
|---|---|
|  | <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur Führung eines Abwasserkanals.</p> |
|---|---|

**9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,**

(§ 9 (1) 25a BauGB)

|   |   |
|---|---|
|  | <p><b>Pflanzgebot Einzelbäume</b><br/>Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen parallel zur Erschließungsfläche verschoben werden.</p> |
|   | <p><b>Flächenhaftes Pflanzgebot</b><br/>Siehe Plandarstellung</p> <p>Das Plangebiet ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Lidl-Markt“ vom 20.03.2025 einzugrünen.</p>   |

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lidl-Markt“  
(nach § 74 LBO)

### **Rechtsgrundlagen:**

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

### 1. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur als unselbstständige Werbeanlagen (d.h. an der Gebäudefassade) entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplan „Lidl-Markt vom 20.03.2025) zulässig.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine freistehende Werbeanlagen (Lage entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplan „Lidl-Markt“ vom 20.03.2025) mit einer maximalen Ansichtsfläche von 7,0 m<sup>2</sup> (beidseits) und einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen, bewegte Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.</p> |
|--|---|

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Lidl-Markt“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

#### 1. Denkmalschutz:

Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Anfallende Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss gemäß § 20 DSchG die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden. Evtl. Leerzeiten im Bauablauf sind im Interesse einer wissenschaftlichen Dokumentation einzuplanen. Sämtliche dabei anfallenden Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

#### 2. Bodenschutz:

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub der Verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs.2 LKreiWiG).

#### 3. Entwässerung:

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

#### 4. Baugrund:

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

5. Rodungszeitraum/Tierschutz:

Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar gefällt oder gerodet werden, sofern mehr als nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss (§ 39 BNatSchG – Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen).

6. Verbot Schottergärten:

Auf die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW), wonach die nichtüberbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 LBO BW) und Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Grünflächen vorwiegend zu begrünen sind (§ 21a NatSchG BW) und in denen klargestellt ist, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung dieser ist und Gartenflächen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden sollen (§ 21a NatSchG BW), wird hingewiesen.